Grundsteuerreform in Niedersachsen
Ermittlung der Wohnfläche

Finanzamt Syke

Was zählt zur Wohnfläche, was nicht?

Maßgeblich für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV).
Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Wurde die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach der II. Berechnungsverordnung berechnet und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, kann auch diese Berechnung zugrunde gelegt werden.

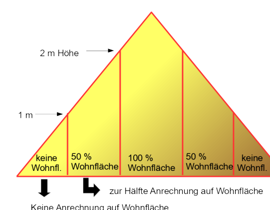


Neben Küche, Bad, Wohn- und Schlafräumen gehören auch zur Wohnfläche (§ 2 Abs. 2 WoFlV):

- häusliche Arbeitszimmer (§ 3 Abs. 1 S. 2 NGrStG),
- Wintergärten,
- Flure innerhalb der Wohnung,
- Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume,
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Nicht **zur Wohnfläche gehören folgende Zubehörräume (§ 2 Abs. 3 WoFlV):**

- Kellerräume, Abstellräume
- Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
- Heizungsräume, Waschküchen und Trockenräume, sowie
- Bodenräume.



Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind diese Grundflächen wie folgt anzurechnen:

Räume und Raumteile	Anrechnung
mit Raumhöhe von mindestens 2 Metern	vollständig
mit einer Raumhöhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern	zur Hälfte
mit einer Raumhöhe von weniger als 1 Meter	gar nicht
unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche Räume, die nach allen Seiten geschlossen sind	zur Hälfte
Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen	zu einem Viertel

Berücksichtigung von Garagen

Garagen und Tiefgaragen, die in einem räumlichen und rechtlichen Zusammenhang mit einer Wohnung genutzt werden, bleiben bis zu einer Größe von **50 m²** außer Ansatz. Die über 50 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche anzusetzen. Garagen, die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, sind in vollem Umfang als Nutzfläche zu erfassen. Ein räumlicher und rechtlicher Zusammenhang z.B. liegt vor, wenn das Wohngebäude und die Garage auf demselben Grundstück stehen. Gleichzeitig muss die Eigentümerschaft zu beiden Gebäuden bestehen.
Carports bleiben unberücksichtigt, da sie nicht nach allen Seiten geschlossen sind.
Bsp.: Bei einer Garage mit 51 m² wird ein Freibetrag von 50 m² angesetzt. Es wird also nur 1 m² als Nutzfläche angerechnet.

Berücksichtigung von Nebengebäuden

Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt weniger als **30 m²** (z. B. Fahrradschuppen, Gartenhaus, Gewächshaus) werden nicht berücksichtigt, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen. Die über 30 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche anzusetzen. Wenn kein räumlicher Zusammenhang zu einer Wohnung vorhanden ist, wird das Nebengebäude zu 100% als Nutzfläche angesetzt.

Ungenutzte Räume

Wird der Raum nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt, gilt er solange als Wohnfläche bis eine andere Nutzung erfolgt.

Kurzfristige Beherbergung

Erfolgt eine Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden, so zählt dies nicht zur Wohnfläche sondern zur Nutzfläche.

Unbebaute Grundstücke

Wenn auf einem Grundstück ein Gebäude mit weniger als 30 m² Gebäudefläche steht, dann gilt dies Grundstück als unbebaut.

Rundung

Die maßgeblichen Flächen werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet.